



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SÓLLER

12395 *Aprobación definitiva de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre bienes inmuebles*

Por acuerdo de Pleno de fecha 8 de noviembre de 2023 se aprobó inicialmente la modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Finalizado el período de exposición pública, no se han presentado alegaciones y en consecuencia el acuerdo aprobado inicialmente pasa a definitivo.

Seguidos todos los trámites reglamentarios se publica el texto íntegro de la Ordenanza que queda redactado de la siguiente manera:

Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Artículo 1. Fundamentos legales.

En uso de las facultades contenidas en los artículos 133.2 y 142 de la Constitución Española, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 105 y 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59 y los artículos 60 al 77 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece la regulación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que se regirá por la presente Ordenanza Fiscal, cuyas normas atienden a lo previsto en los artículos 60 y siguientes del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y en el RDL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

La Ordenanza será de aplicación en todo el término municipal.

Artículo 2. Tipo de gravamen.

De conformidad con el artículo 72 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales, el tipo impositivo queda establecido de la siguiente forma:

1. El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de aplicación a los bienes de naturaleza urbana queda fijado en el 0,63%.
2. El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de aplicación a los bienes de naturaleza rústica queda fijado en el 0,78%.
3. El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a los bienes de especiales características queda fijado en el 0,95%.

Artículo 3. Exenciones.

Estarán exentos del pago del impuesto los inmuebles descritos en el artículo 62 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales.

Artículo 4. Bonificaciones.

Según los artículos 73 y 74 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley reguladora de las haciendas locales:

1. Tienen derecho a una bonificación del 50 por ciento en la cuota íntegra del impuesto, siempre que lo soliciten los interesados antes del inicio de las obras, los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria tanto de obra nueva como de rehabilitación equiparable a la misma, y no figuren entre los bienes de su inmovilizado.

El plazo de aplicación de esta bonificación comprende desde el período impositivo siguiente a aquél en que se inicien las obras hasta el posterior a su finalización, siempre que durante este tiempo se lleven a cabo obras de urbanización o construcción efectiva, y sin que, en ningún caso, pueda exceder de tres períodos impositivos.

2. Tienen derecho a una bonificación del 50 por ciento en la cuota íntegra del impuesto, durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y las que puedan equipararse de conformidad con la normativa de la respectiva comunidad autónoma. Esta bonificación se concederá a petición del interesado, pudiendo realizarse en cualquier momento antes de la finalización de los tres períodos impositivos de duración de aquélla y surtirá efectos, en su caso, desde el período impositivo siguiente a aquél en que se solicite. Los ayuntamientos podrán establecer una bonificación de hasta el 50 por ciento en la cuota íntegra del





impuesto, aplicable a dichos inmuebles una vez transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior. La ordenanza fiscal debe determinar la duración y la cuantía anual de esta bonificación.

3. Tienen derecho a una bonificación del 95 por ciento de la cuota íntegra y, en su caso, del recargo del impuesto a que se refiere el artículo 153 de esta ley, los bienes rústicos de las cooperativas agrarias y de explotación comunitaria de la tierra, en los términos que establece la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre régimen fiscal de las cooperativas.

4. Las ordenanzas fiscales deben especificar los aspectos sustantivos y formales de las bonificaciones indicadas en los apartados anteriores, así como las condiciones de compatibilidad con otros beneficios fiscales.

5. Podrán disfrutar de una bonificación de la cuota líquida resultante, los sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familias numerosas, y sea el domicilio habitual de la familia numerosa.

Esta bonificación se concederá a solicitud del interesado, que deberá efectuarse antes del 31 de marzo del año por el que se solicita la bonificación, acreditando el cumplimiento de las condiciones para disfrutarla y siempre que en la solicitud de bonificación se acredite lo siguiente:

- La titularidad del inmueble.
- Certificación de empadronamiento de todos los miembros de la unidad familiar.
- Fotocopia del Título de familia numerosa, expedido por el Consell Insular de Mallorca.
- Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles de la vivienda objeto de bonificación.
- Certificado que se acredite estar al corriente del pago de todas las obligaciones tributarias de este Ayuntamiento.

La bonificación se llevará a cabo de acuerdo a los siguientes tramos:

- Bonificación del 80% de la cuota líquida en los inmuebles con un valor catastral inferior a 125.000 €.
- Bonificación del 60% de la cuota líquida en los inmuebles con valor catastral entre 125.001 € y 250.000 €.
- Bonificación del 40% de la cuota líquida en los inmuebles con un valor catastral superior a los 250.000€.

6. Podrán gozar de una bonificación de la cuota líquida resultante, los sujetos pasivos titulares de un inmueble, con las especificaciones que a continuación se relacionan, que tengan instalaciones de energía fotovoltaica.

La bonificación será del 15% de la cuota líquida y se aplicará durante el período de vigencia de esta ordenanza con las siguientes condiciones:

Que sea el domicilio habitual de la persona solicitada y esté empadronada.

La instalación fotovoltaica tenga un mínimo de producción eléctrica del 30% del gasto energético anual de la vivienda en la que esté instalada. La documentación justificativa a adjuntar será las facturas energéticas del último año y un estudio firmado por técnico competente de la instalación propuesta que incluya la producción energética. En caso de que la vivienda sea nueva, será necesario adjuntar un estudio de consumos anuales.

Con la solicitud, además de lo ya mencionado, deberá presentar:

- Fotocopia de recibo pagado del IBI referido al último ejercicio puesto al cobro que afecte al domicilio de empadronamiento.
- Fotocopia de la escritura pública de propiedad de la vivienda objeto de la petición (domicilio de empadronamiento).
- Certificado que se acredite estar al corriente del pago de todas las obligaciones tributarias de este Ayuntamiento.
- Justificación de la legal implantación de la instalación fotovoltaica con indicación del expediente municipal o registro de entrada de la solicitud o comunicación previa dentro del Ayuntamiento de Sóller.
- Fotografías de la implantación final de las placas solares.

Los servicios técnicos municipales emitirán informe sobre la aplicabilidad de la bonificación del IBI a razón de la instalación de sistemas de energía fotovoltaica de autoconsumo.

Esta bonificación se concederá a solicitud del interesado, que se tendrá que efectuar antes del 31 de marzo del año para el que se solicita la bonificación, acreditando el cumplimiento de las condiciones para su aplicación.

Artículo 5. Declaraciones y comunicaciones ante el Catastro inmobiliario.

1. El Ayuntamiento asume la obligación de poner en conocimiento del Catastro Inmobiliario los hechos, actos o negocios susceptibles de generar una alta, baja o modificación catastral, derivados de actuaciones por las que se haya otorgado la correspondiente licencia municipal, con los términos y condiciones que determine la Dirección General del Catastro.

2. El procedimiento de comunicación, tendrá por objeto los siguientes hechos, actos o negocios jurídicos:



- a) La realización de nuevas construcciones.
- b) La ampliación, rehabilitación o reforma de las construcciones existentes, ya sea parcial o total.
- c) La demolición o derribo de las construcciones
- d) La modificación del uso o el destino de edificios y instalaciones.

3. Se pondrá en conocimiento de la gerencia del Catastro los cambios de titularidad de los inmuebles afectados por los hechos, actos o negocios objeto de dichas comunicaciones de las que tenga constancia fehaciente. La remisión de esta información no supondrá la exención de la obligación de declarar el cambio de titularidad.

4. La obligación de comunicar afectará a los hechos, actos o negocios relacionados con la disposición anterior para los que, según corresponda en cada caso, se otorgue de manera expresa:

- a) Licencia de obras de construcción de edificaciones y instalaciones de toda clase.
- b) Licencias de obras de ampliación de edificios y instalaciones de toda clase existentes.
- c) Licencia de modificación, rehabilitación o reforma que afecte a la estructura de los edificios y instalaciones de toda clase existentes.
- d) Licencia de demolición de construcciones.
- e) Licencia de modificación del uso de los edificios y instalaciones en general.
- f) Cualquier otra licencia o autorización equivalente a las anteriores de acuerdo con la legislación aplicable.

5. Las comunicaciones a que se refiere este artículo tendrán que contener la información gráfica y alfanumérica necesaria para su tramitación, de acuerdo con lo determinado por la DGC, mediante Orden EHA 3482/2006, de 15 de noviembre. La remisión de esta información no supondrá la exención de la obligación de declarar por parte del titular catastral.

6. Se establece un coeficiente de 1 por el cálculo de la base liquidable en los bienes inmuebles rústicos, de acuerdo con la disposición transitoria decimoctava del Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, después de la modificación introducida por el artículo 11 apartado 3 de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal.

7. El ayuntamiento colaborará con la Gerencia Regional del Catastro en labores de inspección catastral en la detección y comunicación de omisiones.

Artículo 6.- Supuesto de condominio sobre el propio bien inmueble.

- En el supuesto de concurrencia de distintos titulares sobre un mismo bien inmueble a los que sea de aplicación la realización de un mismo hecho imponible, podrán solicitar la división del recibo resultante del padrón correspondiente en la misma proporción de la cuota de propiedad que figure en la Dirección General del Catastro.

- Para poder practicar la división del recibo será necesario lo siguiente:

1.- Solicitud por escrito pidiendo que se practique la división del recibo resultante del padrón y se indiquen los datos identificativos del resto de copropietarios con el porcentaje de participación de cada uno de ellos y con los datos relativos a domicilio en efectos de notificaciones.

2.- Las solicitudes se tendrán que presentar dentro del primer trimestre del ejercicio para que puedan ser incorporadas en tiempo y forma al padrón, manteniéndose la división en los sucesivos padrones, mientras no se solicite la su modificación y retorno a un único recibo por todos los comuneros, o bien mientras no exista alteración alguna que afecte a los porcentajes o titulares del derecho de propiedad.

3.- Es imprescindible que los copropietarios consten en la Dirección General del Catastro como titulares catastrales, correctamente identificados y con la cuota de propiedad de cada titular.

4.- En relación a los posibles interesados, se tendrá en cuenta lo siguiente:

4.1 La división será de aplicación cuando exista cualquier supuesto de proindivisión en la titularidad del derecho real que origine el hecho imponible.

4.2 De conformidad con lo que disponen los artículos 61 y 63 del RDL 2/2004 que regula el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, no se podrán dividir las cuotas correspondientes a un bien inmueble sobre el que se haya constituido un derecho de usufructo.

4.3 En caso de obligados tributarios no residentes en España que quieran presentar solicitud de división del recibo, tendrán que designar un representante con domicilio en territorio nacional. La designación deberá comunicarse al Ayuntamiento antes del primer devengo del impuesto posterior.



4.4 No está prevista la división de la deuda en caso de liquidaciones de ingreso directo emitidas por esta Administración.

5.- A la solicitud deberá adjuntarse la Resolución del Catastro o Certificado donde consten los cotitulares y porcentajes de participación.

6.- En cuanto a los efectos de la solicitud: - La división de cuotas motivará que en los devengos sucesivos se dividan las cuotas tributarias y se emitan tantos recibos como cotitulares existan siempre y cuando no existan modificaciones en porcentajes de participación o en los titulares. - Los cotitulares estarán obligados a declarar antes de la finalización de cada ejercicio, cualquier variación en la composición interna de la comunidad o en los porcentajes de participación. Estas declaraciones que impliquen modificaciones tendrán que constar en la Dirección General del Catastro, y tendrán efectos en el devengo siguiente respecto del ejercicio en que se declaren.

7.- No se procederá a la división si los interesados no aportan o lo hacen de forma incompleta la documentación relativa a las resoluciones de la Dirección General del Catastro o certificados que acrediten la cotitularidad y porcentaje de participación.

Disposición Derogatoria

La presente Ordenanza fiscal deroga las anteriores ordenanzas referidas al Impuesto de Bienes Inmuebles.

Disposición Transitoria

La bonificación aplicable a los inmuebles con instalaciones de energía fotovoltaica o análogas del artículo 4.6 tendrá una vigencia de 2 años (2023 y 2024).

Disposición Final

La presente Ordenanza fiscal, entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y será de aplicación a partir del día 1 de enero de 2024, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

Sóller, *(firmado electrónicamente: 21 de diciembre de 2023)*

El alcalde

Miguel Nadal Vaquer